

Stand: 25. März 2026

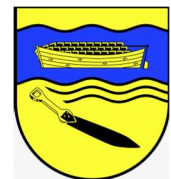
## VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

### BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13

DER GEMEINDE KAYHUDE

für das Gebiet "südwestlich des Wiesenweges, nordwestlich des Birkenweges, nordöstlich des Kornweges, und südöstlich des Wiesenweges"



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand  
 Tel.: 04503 / 70 79 407  
 Fax.: 04503 / 70 79 408  
 Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
<b>2.</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	18
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	18
2.4	Erschließung .....	19
2.5	Grünplanung .....	22
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	22
<b>3.</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>23</b>
3.1	Emissionen .....	23
3.2	Immissionen .....	23
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>25</b>
4.1	Stromversorgung .....	25
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	25
4.3	Löschwasserversorgung .....	26
4.4	Müllentsorgung .....	26
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>27</b>
5.1	Bodenschutz .....	27
5.2	Altlasten .....	27
5.3	Abfall .....	28
5.4	Archäologie und Denkmalschutz .....	28
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>30</b>
8.1	Flächenbilanz .....	30
8.2	Bauliche Nutzung .....	30
<b>9.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>31</b>

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Ninette Hoppe

M.A. Landschaftsarchitektur

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 2 von 31

**Plan:** Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Kayhude  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 25.03.2026

# 1. BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Kayhude so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung entwickelt werden kann. Dabei soll das Wohngebiet am Wiesenweg erweitert werden, um neuen Wohnraum angrenzend zu bereits vorhandener Wohnbebauung zu schaffen. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde hat über ihr „Ortsentwicklungskonzept“, erstellt von CIMA, von November 2023, den städtebaulich relevanten Bestand in der Gemeinde untersucht und die daraus resultierenden Handlungsfelder für die nächsten Jahre definiert.

Daraus resultierend wurde die folgend rot gekennzeichnete Fläche für Wohnnutzungen ermittelt, die für eine zielorientierte Entwicklung des Ortes erforderlich ist:

*Bild 1: Auszug „Ortsentwicklungskonzept“, erstellt von CIMA, von November 2023, kombiniert mit eigenen Fotos vom 09.04.2025*

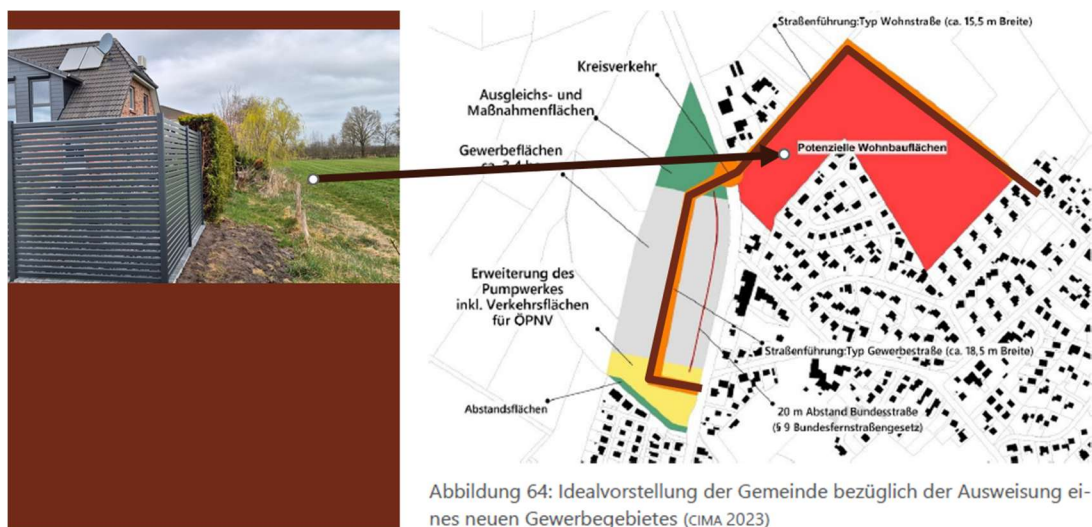


Abbildung 64: Idealvorstellung der Gemeinde bezüglich der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes (CIMA 2023)

In der Umsetzung dieser Gesamtfläche ist folgende Entwicklungsreihenfolge geplant:

#### a) 1. Schritt: Wohngebiet

Als erste Phase ist die Entwicklung des Bereiches zwischen Wiesenweg, Birkenweg und Kornweg zu einem Allgemein Wohngebiet geplant. Der Geltungsbereich ist dem folgenden Bild 2 zu entnehmen mit dem Einschrieb „Wohnen“ und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.

**Bild 2:** Bereich zwischen Wiesenweg, Birkenweg und Kornweg

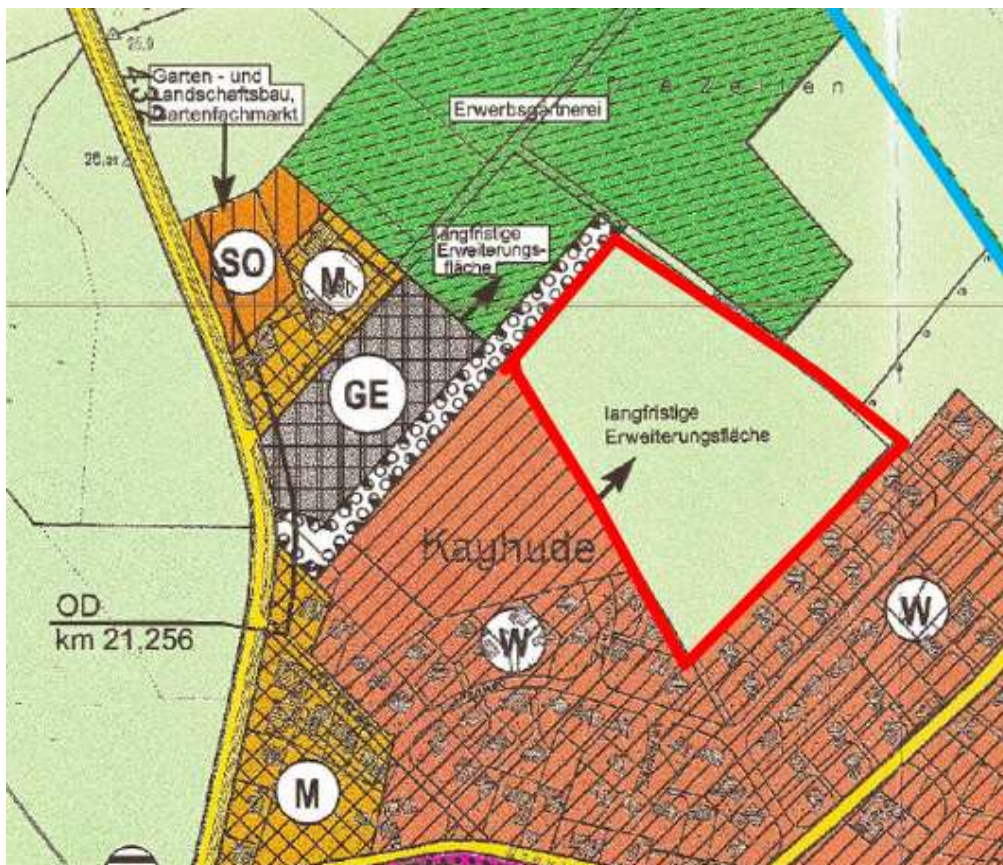
Google vom 25.04.2025

Übersichtsplan



Bisher stellt der Flächennutzungsplan, der seit dem 19.05.2006 wirksam ist, hier eine landwirtschaftliche Fläche dar. Auf dieser Fläche wird die Entwicklung eines Baugebietes über den Bebauungsplan Nr. 13 vorangetrieben werden. Über die bestehenden Infrastrukturen ist die Bebaubarkeit dieser Fläche bereits vorbereitet.

**Bild 3:** Auszug Flächennutzungsplan vom 19.05.2006 – roter Rahmen



Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 4 von 31

**Plan:** Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Kayhude  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 25.03.2026

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf der Ebene der parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umsetzung des Planungszieles auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

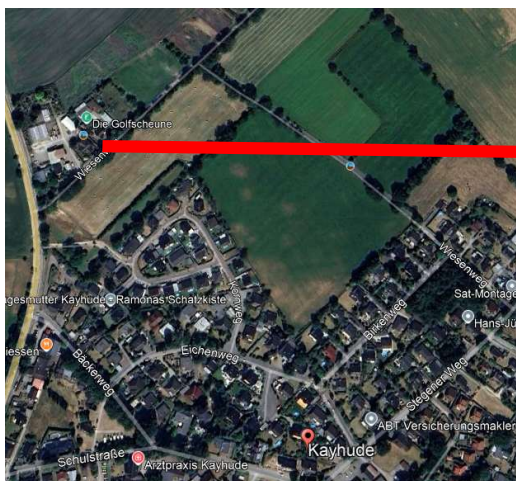
Der Bebauungsplan Nr. 13 wird so konzipiert, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnbebauung in Kayhude planerisch vorbereitet wird, der bis zum Jahr 2036 zu erwarten ist. Die Obergrenze beläuft sich für die Gemeinde Kayhude nach aktuellem Stand auf 67 Wohneinheiten bis zum Jahre 2036, wobei Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit nur 50 % angerechnet werden dürfen.

## b) 2. Schritt: Gemischte Baufläche

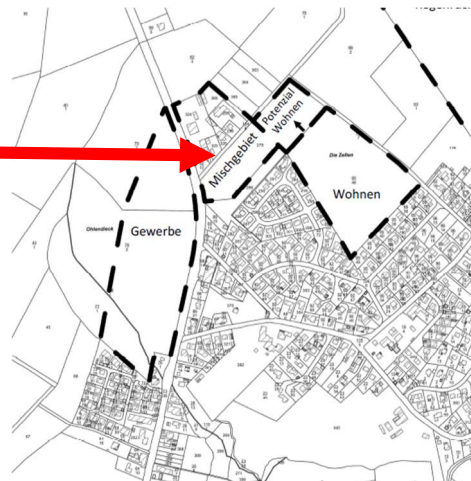
Nachfolgend soll die im Nordwesten angrenzende Fläche, die im folgenden Bild 4 als „Mischgebiet“ gekennzeichnet ist, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO weiterentwickelt werden. In einem folgenden Bebauungsplan wird erst festgestellt, welcher Baugebietstyp nach der BauNVO dem Entwicklungsziel der Gemeinde entspricht.

Bild 4: Bereich zwischen Wiesenweg, Kornweg und B 432

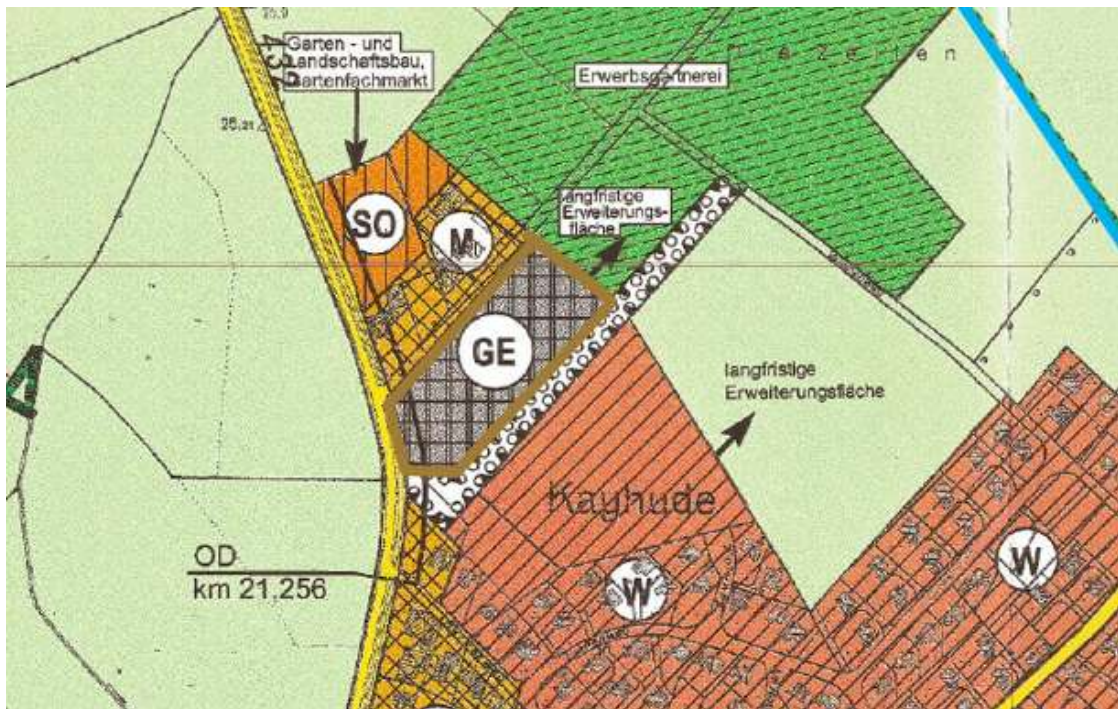
Google vom 25.04.2025



Übersichtsplan



**Bild 5:** Auszug Flächennutzungsplan vom 19.05.2006 – brauner Rahmen



Diese Fläche wird entsprechend ebenfalls in der parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorbereitet.

Auch ist die Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes über den Bebauungsplan Nr. 13 bereits mit vorgesehen.

Um die Umsetzung des ersten Bauabschnittes über den erläuterten „1. Schritt“ des Plangebietes vorzubereiten, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Wie bereits dargestellt, hat die Gemeinde über ihr „Ortsentwicklungskonzept“, erstellt von CIMA, von November 2023, den städtebaulich relevanten Bestand in der Gemeinde untersucht und die daraus resultierenden Handlungsfelder für die nächsten Jahre definiert.

Dazu wurden








- die Siedlungs- und Nutzungsstruktur ermittelt,
- zentrale Infrastrukturen,
- Verkehrsstrukturen,
- Entwicklungserwartungen in den städtebaulich relevanten Bereichen, wie Einwohnerzahlen, Wohnungsmarkt- und -bedarf etc.

Weiterhin erfolgte die Ermittlung der Innenentwicklungs- und Flächenpotentiale.




**Bild 6:** Auszug „Ortsentwicklungskonzept“, erstellt von CIMA, von November 2023, Folie 46







#### Innenentwicklung

-  bebaut
-  Potenzialfläche mit Baurecht
-  Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Potenzialfläche mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
-  Umnutzungspotenziale
-  Ausschlussfläche
-  nicht verfügbar

#### Flächenpotenziale

-  Flächennutzungsplanreserve
-  Flächenpotenziale
-  Flächenpotenziale als Misch- oder Gewerbegebiete

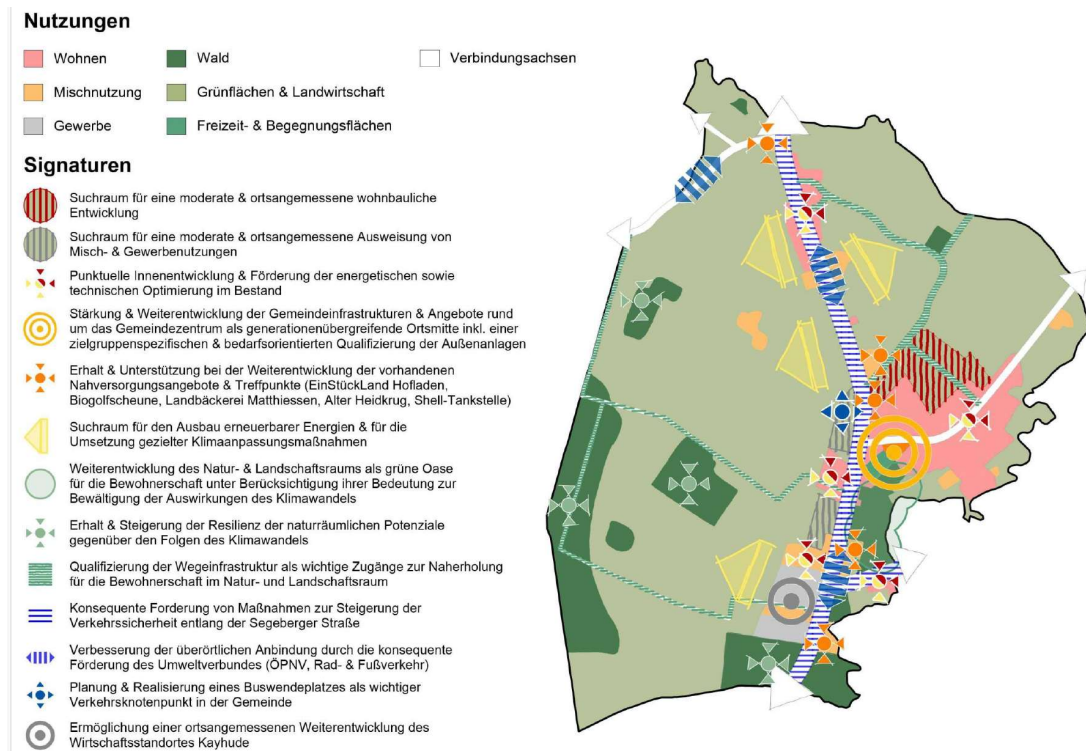
#### Allgemein

-  Geltungsbereiche der Innenbereiche
-  Flurstücke
-  Gebäude / Bauwerke
-  Grenzen Kayhude

Daraus wurde sehr deutlich, dass im Ort nur kleine Bauflächen als Nachverdichtungspotentiale bereitstehen. Auf Grund ihrer Lage dienen sie in der überwiegenden Zahl als größere Gärten und stehen daher kaum einer Nachverdichtung durch Wohngebäude zur Verfügung.

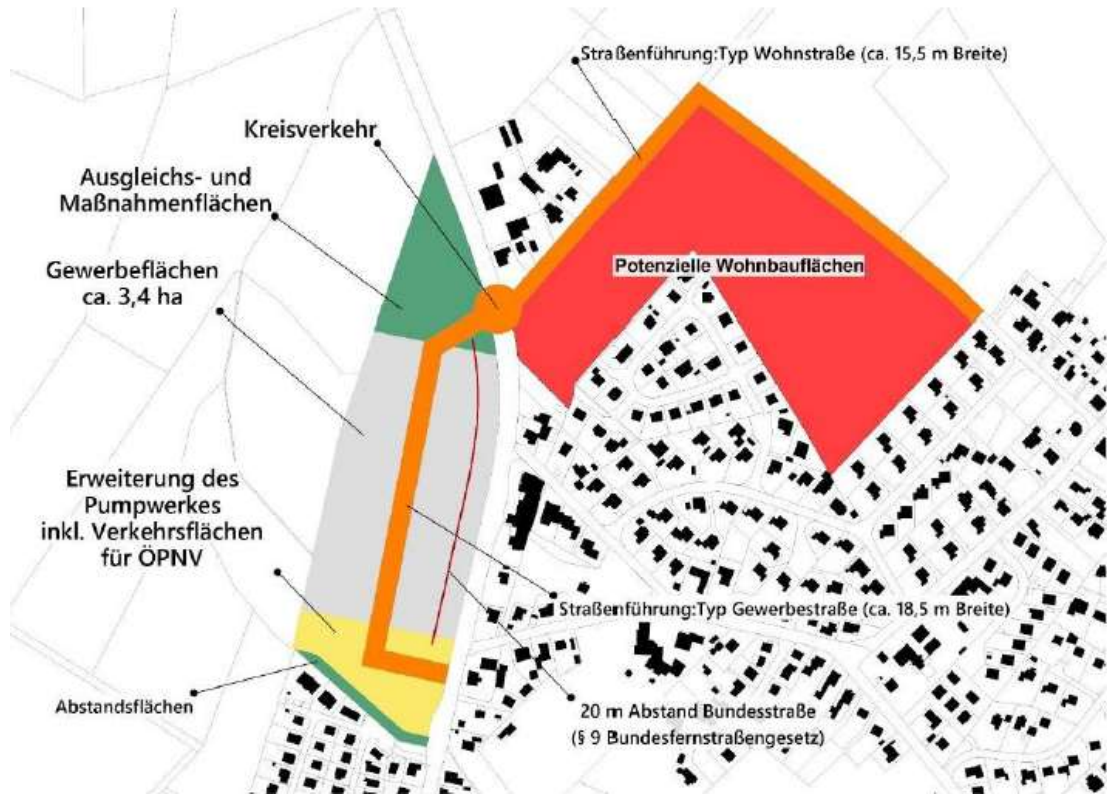
Im Handlungskonzept (Punkt 4 des „Ortsentwicklungskonzeptes“) wurden der Gemeinde städtebauliche Schwerpunkte benannt.

**Bild 7:** Auszug „Ortsentwicklungskonzept“, erstellt von CIMA, von November 2023, Folie 56



Als Idealvorstellung für die vorrangige gemeindliche Entwicklung gilt danach die folgende rot gekennzeichnete Entwicklungsfläche als geeignet für eine Wohnbaunutzung:

Bild 8: Auszug „Ortsentwicklungskonzept“, erstellt von CIMA, von November 2023, Folie 127



Die schrittweise Umsetzung des Ergebnisses des „Ortsentwicklungskonzeptes“, bezogen auf die Wohnflächenentwicklung, erfolgt durch die Gemeinde nun wie folgt:

- Zunächst wurde die Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke geprüft. Es wurde festgestellt, dass nur die Fläche zunächst verfügbar ist, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt.
- Es wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.
- Nachfolgt erfolgt nun die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das für eine Wohnbebauung verfügbare Gebiet.

Über das „Ortsentwicklungskonzept“ hat sich somit die Gemeinde ausreichend mit den Entwicklungsalternativen auseinandergesetzt. Andere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	02.07.2025
x	<b>frühzeitige Veröffentlichung</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	<b>ab dem 13.04.2026</b>
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB</b>	<b>ab dem 08.04.2026</b>
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Hier sind vor Ort keine weitergehenden Lebensräume von geschützter Fauna und Flora bekannt.

Im Nordwesten befindet sich ein Knick mit Überhältern. Dieser wird gesichert. Allerdings ist zur Vorbereitung einer potentiellen Erschließung in das geplante Mischgebiet nordwestlich des Plangebietes ein Knickdurchbruch erforderlich. Damit erfolgt ein Eingriff in ein Biotop nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Kayhude als Ordnungsraum. Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Kayhude als Ordnungsraum kategorisiert. Ordnungsräume stellen im LEP-Schwerpunkträume für die wirtschaftliche Entwicklung dar. Demnach wird als ein zentrales Ziel die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung formuliert. Aber auch der Ausbau der Kommunikationsinfrastruktur sowie die Anbindung an nationale und internationale Waren- und Verkehrsströme sind als zentrale Ziele der Entwicklung von Ordnungsräumen zu verstehen. Zudem sollten auch wohnbauliche Entwicklungsflächen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Diese Ziele erfordern eine sorgfältige Abstimmung unter den verschiedenen Flächennutzungsansprüchen. Da die Gemeinde Kayhude nicht der Schwerpunktaufgabe für Wohnversorgung zugeordnet ist, muss sie sich bei ihrer zukünftigen Entwicklung am wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des Landes orientieren. Dieser schreibt vor, dass bis zum Jahr 2036 maximal 15 Prozent des Wohnungsbestandes (Stand 31. Dezember 2020) neu errichtet werden dürfen. Für die Gemeinde Kayhude besteht daher noch ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von ca. 67 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036. Hierbei ist zu beachten, dass bereits genehmigte Bauvorhaben und sich in Bau befindliche Gebäude bzw. Wohneinheiten vom Entwicklungsrahmen abgezogen werden.

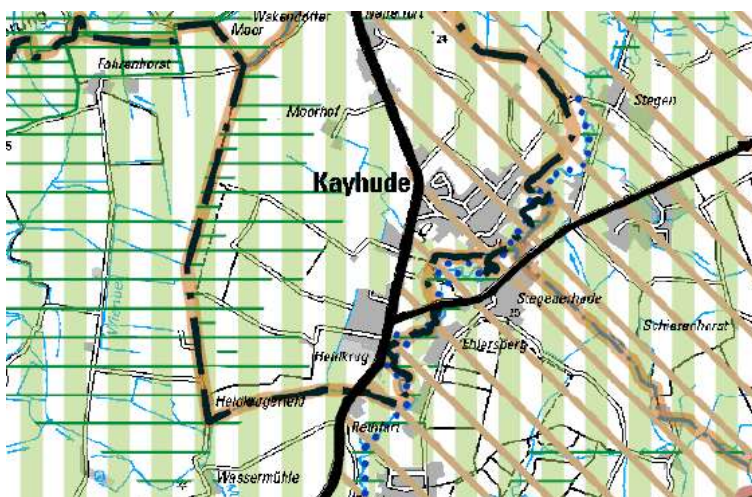
Der Regionalplan I 1998 ordnet Kayhude keine überörtliche Funktion zu. Wie im Regionalplan dargestellt, ist die Gemeinde fast vollständig von einem regionalen Grünzug umgeben. Die regionalen Grünzüge dienen als großräumig zusammenhängende Freiflächen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Darstellung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Weitestgehend deckungsgleich damit umgibt die Gemeinde außerdem ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Westlich von Kayhude befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zusätzlich dazu erstreckt sich entlang der Alster nördlich der Gemeinde ein Vorranggebiet für den Naturschutz.

**Bild 9:** Auszug Regionalplan I 1998



Der Entwurf des Regionalplanes III 2025 lässt die geplanten Bauflächen frei von regionalen Grünzügen. Der Bereich östlich der B 432 ist als „Kernbereich für Erholung“ gekennzeichnet.

**Bild 10:** Auszug Entwurf des Regionalplanes III 2025



## 1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 19.05.2006 (siehe Bild 3) stellt das Plangebiet als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dar. Dabei wurde die Fläche bereits als „*langfristige Erweiterungsfläche*“ für die Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet.

Hier ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Um § 8 BauGB zu entsprechen, erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

## 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Für die Umsetzung eines Knickdurchbruchs im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein entsprechender Antrag nach dem Landesnaturschutzgesetz zu stellen. Dieser wird im Planverfahren gestellt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Die Plangebiete liegen in Kayhude, und zwar südwestlich des Wiesenweges, nordwestlich des Birkenweges, nordöstlich des Kornweges, und südöstlich des Wiesenweges.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Die Fläche wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Bereich steht ein Knick. Im nordwestlichen Bereich verläuft ein Graben, an dem sich Einzelbäume anreihen. Im Südwesten und Südosten schließen sich die Wohnbebauungen „Birkenweg“ und „Kornweg“ an. Über den „Kornweg“ und den Wiesenweg“ ist die Erschließung des Plangebietes bereits vorbereitet.

Dieser Bereich ist somit baulich vorbelastet.

*Bild 11: eigene Fotos vom 09.04.2025 – Blick auf das geplante W-Gebiet*





**Bild 12:** eigene Fotos vom 09.04.2025 – Blick auf das geplante M-Gebiet



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut und umbaut. Daher wird von einer Bebaubarkeit des Gebietes ausgegangen.

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind die genannten Anlagen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, in den WA-Gebieten unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle anderen zulässigen Nutzungen regelt der § 4 BauNVO.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Südwesten und Südosten von kleinstrukturierten Einzel- und Doppelhäusern mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise umgeben. Diese Struktur soll die Bebauung im direkt angrenzenden Bereich im Plangebiet aufnehmen.

Im Nordosten und Nordwesten befindet sich landwirtschaftliche Fläche, die sich als einsehbare Ortsränder darstellen. Damit der neue Ortsrand von Kayhude optisch offen in die freie Landschaft einfließt, soll auch hier eine kleinteilige offene Bauweise vorbereitet werden mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise.

Im mittleren Bereich sind hingegen bis zu dreigeschossige kompakte Baukörper für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser angedacht.

Um dieses umzusetzen, wurde folgende Konzeption entwickelt:

**Bild 13: Entwurf vom 27.10.2025**



Über diese Konzeption sind geplant:

- ca. 24 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (3 Gebäude mit jeweils 8 Wohnungen = "o")
- ca. 8 Wohneinheiten in Reihenhäusern (2 Gebäude mit jeweils 4 Häusern = "H")
- ca. 40 Gebäude mit ca. 70 % Einfamilienhäuser (= 28) und ca. 30 % Doppelhäuser (= 12) = "ED" mit je max. 2 Wohnungen je Gebäude oder damit max. 80 Wohnungen. Allerdings werden in Kayhude Einzelhäuser eher mit 1 Wohnung belegt. Wird von einem Faktor von 1,3 bei den ca. 28 Einzelhäusern mit 2 Wohnungen ausgegangen, dann sind 36 Wohnungen zu erwarten; zusammen mit den 2 Wohnungen in den 12 Doppelhäusern (= 24 WE), dann sind dies insgesamt 60 Wohnung.

Insgesamt bereitet die Planung mit dem Konzept ca. 92 Wohnungen vor.

Die planungsrechtliche Absicherung dieses Konzeptes erfolgt folgendermaßen:

Für das gesamte Gebiet wird die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen.

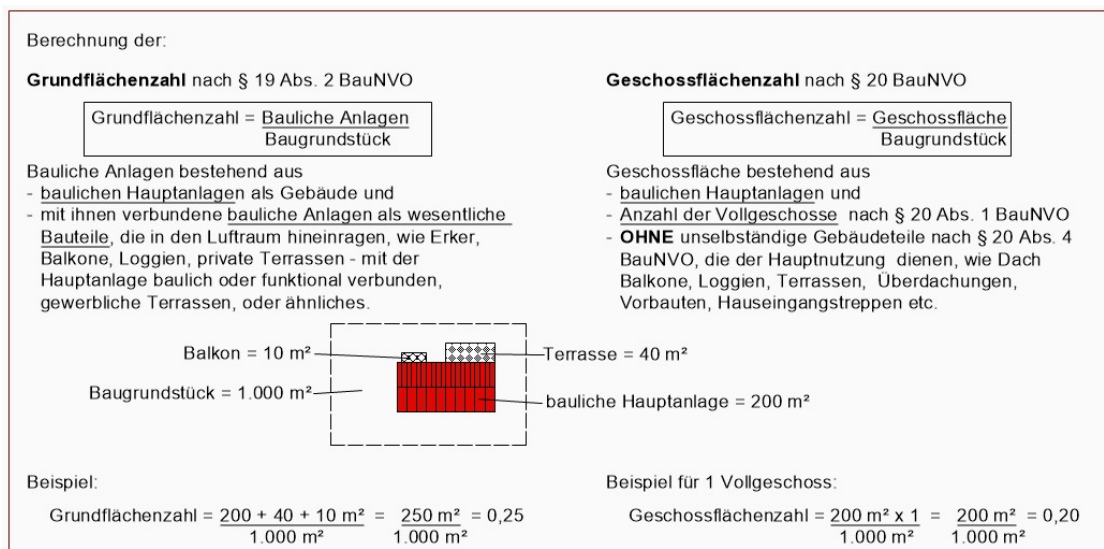
Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäuden als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, aber trotzdem eine gewisse Freizügigkeit in der optischen Außengestaltung der Gebäude bleibt, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen; also um eine Grundflächenzahl von zusätzlich 0,08 auf insgesamt 0,48.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an die jeweiligen Geschossigkeiten. Wie bereits dargelegt, ist im mittleren westlichen Bereich der Bau von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant und für den verbleibenden Bereich von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen.

**Bild 14: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl**



Es erfolgt die Festsetzung für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen von einer einheitlichen maximalen Oberkante von 11,5 m, jeweils bezogen auf den Erdgeschossfußboden (EGF).

In dem Bereich mit den geplanten zulässigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern soll eine freizügige Bebauung möglich bleiben, damit hier die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in einer optimalen Form erfolgen kann. Daher erfolgt nur die Begrenzung der Oberkante auf 12,5 m über EGF.

Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten der Gebäude ist immer die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude auf deren höchstem Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite. Mit dieser Regelung wird der Geländesituation entsprochen, die etwas be-

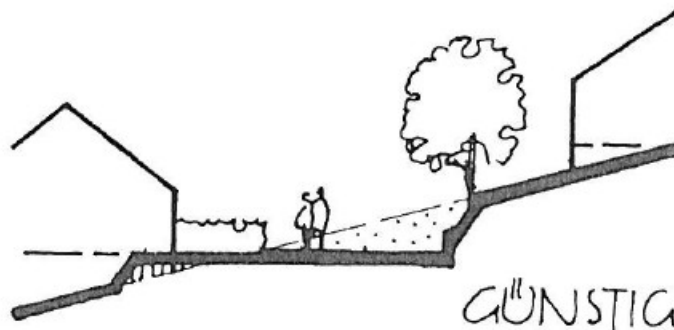
wegt ist. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,10 m bis 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Bild 15: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem erfolgt eine Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass Geländemodellierungen, die aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind, zulässig sind.

Für die Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

In den übrigen Gebieten sind jedoch mehrere kleine Wohnungen gewollt, verteilt auf mehrere Vollgeschosse und das Dachgeschoss. Um hier die erforderlichen Stellplätze erbringen zu können, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf insgesamt 80 % erhöht. Diese Zahl bezieht sich auf die Summen der baulichen Anlagen nach in § 19 Abs. 2 BauNVO und in § 19 Abs. 4 BauNVO zusammen.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet in den WA-Gebieten folgende Bauweisen geplant:

- „Einzel- und Doppelhäuser“ in den WA-Gebieten an den Rändern des Plangebietes und im mittleren südöstlichen Bereich,
- Reihenhäuser als „Hausgruppen“ im mittleren nordöstlichen Bereich und
- eine Mehrfamilienhausstruktur als eine „offene Bauweise“ im mittleren westlichen Bereich.

### 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Um ein Wohnungsangebot zu schaffen, welches im Einklang mit der Ortsstruktur und auch den möglichen Entwicklungskapazitäten der Gemeinde steht, erfolgt die Festsetzung, dass in einem Wohngebäude in den WA-Gebieten an den Rändern des Plangebietes und im mittleren südöstlichen Bereich maximal zwei Wohnungen zulässig sind; entweder in einem Einzelhaus zwei Wohnungen oder je Doppelhaushälfte eine Wohnung. Zudem beträgt hier die Mindestgröße je Einzelhaus 500 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) und je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.

In dem WA-III-Gebiet sollen hingegen bedarfsgerechte und günstige Wohnungen entstehen. Daher wird hier von Einschränkungen abgesehen.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

**Dachmaterialien:** Die Dächer von Carports und Garagen sind als Grasdächer und / oder Solardächer zulässig. Eine Kombination aus Grasdächer mit Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ist zulässig.

**Stellplätze:** In den WA-ED-Gebieten (Einzel- und Doppelhäuser) und dem WA-H-Gebiet (Reihenhäuser) sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

**Zufahrt je Grundstück:** Je Grundstück zu den WA-II-Gebieten ist eine Zufahrt von maximal 3 m Breite zulässig und zu dem WA-III-Gebiet sind jeweils zwei Zufahrten von maximal 4 m Breite zulässig. Diese ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche „Verkehrsgrün“ zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

## 2.4 Erschließung

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 432. Von ihr aus geht der Bäckerweg ab bzw. der Kornweg. Der Kornweg wurde im Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1 so konzipiert, dass er zum Plangebiet eine verkehrliche und eine separate fußläufige Erschließung vorbereitet hat.

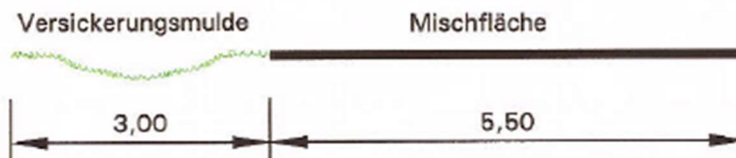
Bild 16: Auszug Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1



Die Erschließungen sind wie folgt vorbereitet:

Bild 17: Auszug Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1

### Ⓐ Erschließungsstraße





Wie dem Punkt 2.1.2 zu entnehmen ist, sind ca. 92 neue Wohnungen geplant.

Bei ca. 92 neuen Wohnungen als Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 92$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 32 \text{ Pkw/h}$$

Diese 32 Pkw mehr können sich über mindestens 2 Baugebietsabfahrten bzw. zwei Richtungen an der B 432 und Richtung Bargfeld-Stegen verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

Die innere Erschließung des Wohngebietes wird durch die Verlängerung der Straßen Kornweg und Wiesenweg/später 2. Bauabschnitt vorbereitet. Diese Straßen werden als „öffentliche Verkehrsflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Ziel der festgesetzten Straßenführungen besteht darin, eine verkehrliche Durchlässigkeit und Verknüpfung der angrenzenden Baugebiete zu erzielen, damit sich der Verkehr aus dem Plangebiet gleichmäßig in die Umgebung verteilt, ohne einen Bereich besonders stark zu belasten.

Dabei erfolgt die Übernahme der Straßenbreiten der angrenzenden Straßen, so dass die Planstraßen in einer vergleichbaren Form ausgebaut werden können.

Darüber hinaus der Fußweg aus dem Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1 als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fortgeführt werden.

#### **2.4.1 Stellplätze**

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

#### **2.4.2 Parkplätze**

In den Gebieten können max. 92 Wohneinheiten entstehen. Für die Besucher des Gebiets muss die Gemeinde einen Anteil an Parkplätzen in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stellen. Wie viele Parkplätze das jeweils sind, hängt von der Region und deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr ab. So empfahl die bis zum Jahr 2006 gültige Richtlinie „Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, die dann durch die RAS 06 und EAR 05 ersetzt wurde ohne Aufnahme neuer Empfehlungen, im Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 15 bis (: 3 =) 31 Parkplätze nachzuweisen. Da sich diese „Faustformel“ in der Vergangenheit bewährt hat, und somit in der Planung die erforderlichen Parkplätze gleich mit eingeplant worden sind, wird diese Vorgabe weiterhin angewendet.

Im Rahmen der Planung werden die erforderlichen Parkplätze parallel den neu geplanten Straßen gesichert.

## **2.5 Grünplanung**

### **2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Im Nordwesten befindet sich ein Knick. Der Knick mit Schutzstreifen wird als private Grünfläche „*Knickschutzstreifen*“ gesichert; einschließlich eines Knickschutzstreifens.

Innerhalb des Knicks werden mehrere wertvolle Einzelbäume standörtlich gesichert.

Im Nordosten verläuft ein Graben. Dieser wird ebenfalls als private Grünfläche gesichert; allerdings mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutzstreifen“.

Die Grünflächen "Knickschutzstreifen" und „Gewässerschutzstreifen“ sind extensiv zu bewirtschaften.

### **2.5.2 Eingriff und Ausgleich**

Mit einer Entwicklung von Bauplätzen einschließlich Erschließung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013.

*Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt im folgenden Verfahren.*

## **2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet. Hier sind die Grundstücke ausreichend bemessen, um Spielbereiche einzurichten.

Einen Spiel- und Bolzplatz gibt es am Gemeindezentrum Kayhude, Schulstraße 10. Diese Plätze sind sicher im Ort zu erreichen.

### 3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

#### 3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Durch ca. 92 neue Wohneinheiten erhöht sich der Zielverkehr in Richtung Kayhude. Gemäß den allgemein zugänglichen Unterlagen gab es mit Stand von Juni 2022 folgende Verkehrsmengen auf der B 432:

Allgemeine Angaben					Verkehrsbelastung					GL-Faktor	MSV	Geräuschkennwerte							
Straße	Land	TK/Zst.-Nr.	Region	Zählart	DTV	DTV	LV	SV	Di-Do Nzb			fer	M	p	L <sub>m</sub> <sup>(25)</sup>	M	P <sub>1</sub>	P <sub>2</sub>	P <sub>Krad</sub>
E-Str.	zust. Stelle	Richtung I Richtung II		TZ	2015 SV 2010 SV	W U S	Rad Krad LVm	Bus LoA LZ	Kfz LV SV	b <sub>fer</sub>	MSV <sub>RI</sub> b <sub>SV,RI</sub> MSV <sub>RII</sub> b <sub>SV,RII</sub>	Tag 06-22 Uhr			T D E N	Tag 06-22 Uhr Day 06-18 Uhr Evening 18-22 Uhr Nacht 22-06 Uhr			
	Anz. FS	FS / OD	Zabl. [km] ges. / FS	DZ	[Kfz/24h]		[Kfz/24h]		[Kfz/24h]		[Kfz/h]	[Kfz/h]	[%]	[dB(A)]	[Kfz/h]	in %	in %	in %	[dB(A)]
40558	FS = 2	FS	5,2 / 3,5	1118															
40559	<b>B 432</b>	1 SH	<b>2226 0512</b>	FZ	9 452	<b>9 993</b>	<b>9 449</b>	<b>545</b>	<b>11 595</b>	0,75	638	580	5,3	66,5	580	2,6	2,7	0,9	88,1
40560		13	103		549	11 646		63			3,9 %			645	2,9	3,0	1,0		
40561			Kayhude (L 82)		10 011	8 714	91	204	10 965	0,58	523			385	1,1	1,2	0,9		
40562			Nahe (L 75)		484	5 651	9 358	279	631	1,12	4,7 %	90	7,3	58,9	90	3,1	4,2	0,4	80,1
40563		FS = 2	FS	5,5 / 2,9															
40564	<b>B 432</b>	1 SH	<b>2127 0510</b>	FZ	12 098	<b>12 766</b>	<b>12 043</b>	<b>723</b>	<b>13 958</b>	1,01	806	740	5,5	67,6	740	2,6	2,9	1,0	89,3

Insgesamt wurden ca. 11.595 Kfz/d gezählt.

Die Planung bereitet ca. 92 neue Wohneinheiten vor. Bei einem Kfz/WE und 4 Verkehrsbewegungen am Tag, sind dieses ca. 368 Kfz/d mehr, die sich in zwei Richtungen verteilen können. 184 Kfz/d sind 7,7 Pkw je Richtung und Stunde im Durchschnitt. Bei dieser Verkehrsmenge, mit einer direkten Zufahrt auf die B 432, auf der bereits 11.595 Kfz/d und 483 Kfz/h verkehren, sind ca. 7,7 Kfz/h nicht wahrnehmbar und somit auch nicht wesentlich störend.

Eine Erhöhung der Emissionen gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist bei der geringen Verkehrsmenge nicht erkennbar.

#### 3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die im Jahr 2022 ermittelte Verkehrsmenge ca. 11.595 Kfz/d verkehrt auf der B 432. Die Fahrbahnmitte liegt 220 m entfernt von der nächsten neu überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß den Berechnungsformeln nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wirken folgende Immissionen von der Gemeindestraße auf das Plangebiet:

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 11.595 Kfz/24 h x 0,06 = 696 Kfz/h  
 nachts 11.595 Kfz/24 h x 0,011 = 128 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	696 Kfz/h	128 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20 %
Mittelungspegel	69,94 dB	62,59 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	67,68 dB	60,33 dB
Abstand	220 m	220 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebiete	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	< 54,50 dB	> 46,80 dB

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für das Baugebiet werden tags eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte über knapp 2 dB (A) überschritten.

Die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete werden tags eingehalten. Nachts werden diese allerdings um knapp 2 dB (A) überschritten. Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen in einem Abstand von 220 m zur Bundesstraße städtebaulich nicht vertretbar und lärmtechnisch auch nicht effizient.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich III (47 - 45 dB Tags) 220 m – 250 m\*  
 (\*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssysteme eingehalten wird. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die „Schleswig-Holstein Netz AG“ vorgenommen.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

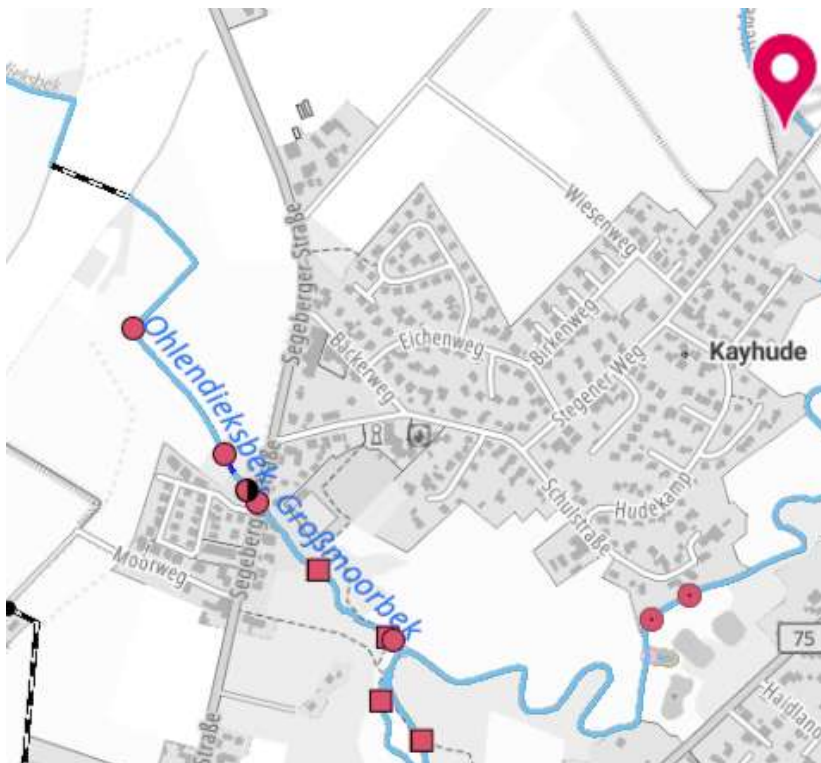
Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert das Wasserwerk Amt Itzstedt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Bestandsnetz der Hamburger Stadtentwässerung eingeleitet und in deren zentralen Kläranlagen überführt.

Südwestlich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Ohlendielsbek, Großmoorbek“ als Gewässer 2. Ordnung. Es wird bewirtschaftet durch den GPV Alster-Rönne.

Die Ableitung des Niederschlagswasserentsorgung wird im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne geprüft.

*Bild 19: Atlas Nord, gefunden am 25.08.2025 unter [https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasserland\\_AWGV/index.html?lang=de#/](https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasserland_AWGV/index.html?lang=de#/)*



Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

#### 4.3 Löschwasserversorgung

Den abwehrenden Brandschutz in der Gemeinde Kayhude gewährleistet die "*Freiwillige Feuerwehr Kayhude*".

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl bis 1,6 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Ab dann sind 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestmenge von 48 m<sup>3</sup>/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

#### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

## 5. HINWEISE

### 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

### 5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 02.2026) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

### 5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

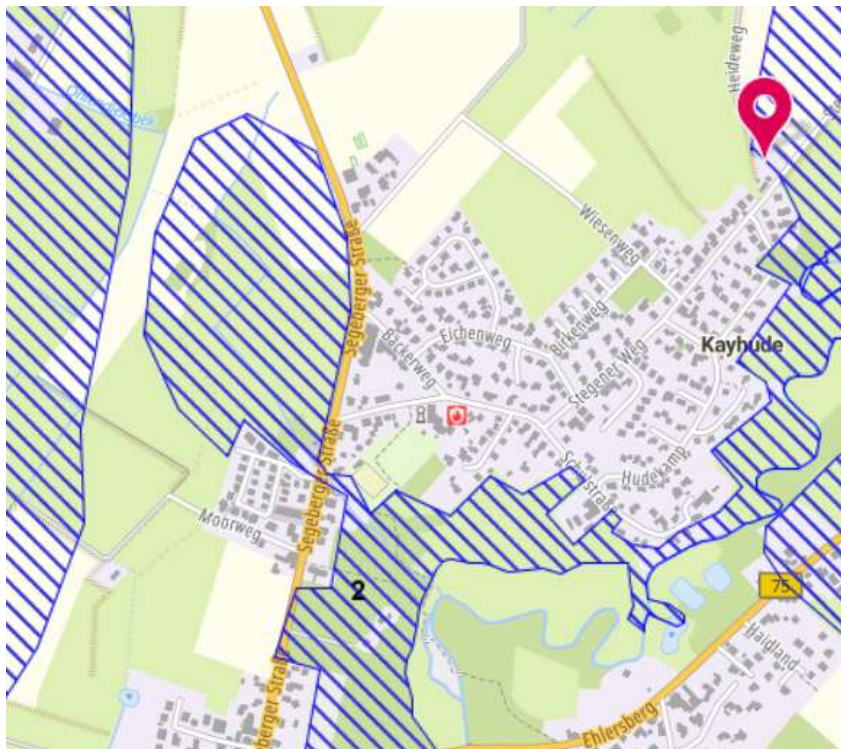
Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 5.4 Archäologie und Denkmalschutz

Im Plangebiet und im Nahbereich sind keine archäologischen Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind.

*Bild 20:* Karten vom Atlas Nord, gefunden am 25.08.2025 unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>



Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

*Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im folgenden Verfahren.*

## 7. **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

## 8. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

### 8.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	31.350 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.580 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	7.200 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>40.130 m<sup>2</sup> (4,0 ha)</b>

### 8.2 **Bauliche Nutzung**

Über diese Konzeption sind geplant:

- ca. 24 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (3 Gebäude mit jeweils 8 Wohnungen = "o")
- ca. 8 Wohneinheiten in Reihenhäusern (2 Gebäude mit jeweils 4 Häusern = "H")
- ca. 40 Gebäude mit ca. 70 % Einfamilienhäuser (= 28) und ca. 30 % Doppelhäuser (= 12) = "ED" mit je max. 2 Wohnungen je Gebäude oder damit max. 80 Wohnungen. Allerdings werden in Kayhude Einzelhäuser eher mit 1 Wohnung belegt. Wird von einem Faktor von 1,3 bei den ca. 28 Einzelhäusern mit 2 Wohnungen ausgegangen, dann sind 36 Wohnungen zu erwarten; zusammen mit den 2 Wohnungen in den 12 Doppelhäusern (= 24 WE), dann sind dies insgesamt 60 Wohnungen.

Insgesamt bereitet die Planung mit dem Konzept ca. 92 Wohnungen vor.

Das wären bei 67 zulässigen Wohneinheiten, 25 Wohneinheiten mehr, als diese nach dem LEP für Kayhude zulässig sind.

Allerdings sind nach dem LEP für Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) nur noch zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der

Gemeinde angerechnet. Das wären alleine für die Mehrfamilienhäuser schon 12 anrechenbare Wohnungen weniger. Somit liegt der Überschuss noch bei 12,5 Wohnungen.

Darüber hinaus gilt die anteilige Anrechnung auch für andere (flächensparende) kleine Wohneinheiten mit einer Größe von 50 Quadratmetern Wohnfläche. Somit kann die für das Gebiet anrechenbare Wohnungsanzahl nach dem LEP in der Projektplanung noch weiter reduziert werden, so dass das Gebiet in seiner Gesamtheit in der Form realisiert werden kann.

## 9. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

## 10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kayhude hat den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Kayhude,

(Tino Matthiessen)  
- Bürgermeister –

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

Der B-Plan Nr. 13 trat am ..... in Kraft.